



INVESTIČNÁ TROPICKÁ VILA

3KK VILA S BAZÉNOM

Bali – Canggu, oblasť Seseh / Cemagi

Čo o Vile musíte vedieť

Lokalita: Bali – Canggu, oblasť Seseh / Cemagi | Typ nehnuteľnosti: 3+KK s bazénom | Typ Vlastníctva: Freehold (Hak Milik) | Stav projektu: HOT | Cena: 206 000eur

„Nová 3+KK vila v osobnom vlastníctve v blízkosti pláže v Cemagis bazénom a prémiovým zariadením”

Cena: 206 000 EUR

Typ vlastníctva: Freehold (Hak Milik) - osobné vlastníctvo

Stav projektu: HOTOVÝ (pripravený zarábať)

Lokalita: Bali – Canggu, oblasť Seseh / Cemagi

Úvodné informácie

- Rozloha pozemku: 150 m²
- Zastavaná plocha: 123 m²
- Počet izieb: 3+KK
- Počet spální: 2 (4+2 postel)
- Počet kúpeľní: 2
- Počet podlaží: 1
- Stav projektu: HOT (pripravený zarábať)

Vybavenie a benefity

- Novostavba (rok výstavby 2024)
- Plne zariadená vila
- Súkromný bazén (3 × 4 m)
- Uzavretý obytný a jedáľenský priestor
- Plne vybavená kuchyňa
- Skladovací priestor
- Malá záhrada a južná orientácia Vily
- Parkovanie pre 1 auto
- Elektrická kapacita 5,5 kW
- Zdroj vody zo studne
- Prístup k pláži

INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ v číslach aj emóciách

INVESTIČNÁ VILA NA BALI: Kým vy spíte či pracujete na Slovensku, vaše peniaze pracujú v jednom z najžiadanejších rezortných destinácií sveta

Čo keby sme Vám povedali, že **za cenu priemerného 2-izbového zrekonštruovaného bytu v Bratislave môžete vlastniť novú prémiovú vilu so súkromným bazénom priamo na Bali**, ktorá Vám **denno-denne zarába bez toho, aby ste sa museli na Ostrov bohov presťahovať** a spravovať ju?

- Nie lease-hold vlastníctvo
- Nie 30-ročná hypotéka, ktorá vás zotročí.
- Žiadne čakanie na zhotovenie Vily

Skutočné osobné vlastníctvo pozemku a Vily. Freehold. Vaše meno na liste vlastníctva nie len Vily, ale aj pozemku pod ňou. Ideálne riešenie pre konzervatívneho Investora.

Viem, čo si teraz myslíte. *"To znie príliš dobre na to, aby to bola pravda."*

Prečo vlastne? Pretože väčšina ľudí si to myslí! Tú budú o päť rokov pozerieť na niekoho iného, kto toto rozhodnutie urobil – a bude možno v kúte svojej duše ľutovať, že nezareagoval skôr.

Každý rok prídu na Bali milióny turistov. Každý rok rastú ceny nehnuteľností v Canggu o desiatky percent. A každý rok sa znižuje ponuka voľných nehnuteľností v **osobnom vlastníctve – Freehold – dostupných pre zahraničných investorov.**

Táto vila nie je len nehnuteľnosť. Je to **voľná letenka k finančnej slobode**, ktorú ste možno ešte nikdy predtým nemali tak blízko.

Pohodlne sa usadte a podme spoločne na jazdu, na ktorej Vám predstavíme nádhernú **3+KK Tropicú NOVOSTAVBU vily na Bali – Canggu, oblasť Seseh / Cemagi**.



Čo presne získate ako investor? Pravidelný cashflow vďaka kompletne zariadenej vile s bazénom pripravenej zarabať.

Projekt, ktorý je navrhnutý pre investorov

- ✓ **Vila NOVOSTAVBA 2024** – žiadne skryté problémy, žiadne starosti
- ✓ **FREEHOLD majetkové práva k pozemku** – na Bali ide skôr o výnimku
- ✓ **Žiadne opravy**. Žiadne problémy s inštaláciami, strechami, potrubím. Všetko je nové, moderné a funkčné.
- ✓ **Žiadne skryté náklady**. Nekupujete problém, ktorý predchádzajúci majiteľ "chytro" predal. Všetko vidíte presne tak, ako to je.
- ✓ **Moderný dizajn**. Vila je navrhnutá tak, aby pritiahla tých najnáročnejších hostí – ľudí, ktorí na dovolenke nechcú kompromisy.
- ✓ **Súkromný bazén 3x4 m** – a v tropickom počasi Bali, kde teploty dosahujú celoročne 28–32°C, je bazén nie luxus, ale nevyhnutnosť pre hosta a výhoda pre vás.
- ✓ **Tropická terasa** – Presklené dvere spájajú vnútorný priestor – typická balijská otvorenosť medzi interiérom a exteriérom, ktorú každý hosť miluje a fotografuje.
- ✓ **Plne zariadená kuchyňa, obývačka, jedáleň** – hosť príde s kufrom a môže okamžite začať žiť. Žiadne "ale kde je..."
- ✓ **Parkovanie, záhrada, sklad** – detaily, ktoré robia rozdiel medzi priemernou a prémiovou vilou.



Prečo práve tropický ostrov bohov - Bali ?

Bali nie je len dovolenkový ostrov. Bali je globálny fenomén a jeden z najvyhládavanejších destinácií na svete pre digitálnych nomádov, luxusných turistov, investorov a ľudí, ktorí hľadajú životný štýl, aký im domov nikdy nedovolí.

Pozrite sa na čísla:

- 🌐 **Viac ako 6 miliónov zahraničných turistov navštívili Bali v roku 2025 - a toto číslo každoročne rastie.**
- 🏠 **Obsadenosť luxusných vil na Bali dosahuje 66-85 % počas roka, s vrcholmi cez sviatky a letné sezóny.**
- 💰 **Výnos z prenájmu luxusnej vily na Bali sa pohybuje medzi 12-18 % ročne - číslo, o ktorom európske banky ani nesnia.**
- 📈 **Hodnota nehnuteľností v prémiových lokalitách Bali - ako je Canggu a Cemagi - za posledných 5 rokov vzrástla o viac ako 40 %.**

Podme sa spoločne pozrieť na čísla

- Za 206 000 € v Bratislave, Prahe alebo Viedni** dostanete... garsonku- 1+KK. Možno malý byt. V prípade, že máte šťastie, 2-izbový byt niekde na okraji mesta.
- A výnos z prenájmu? V eurozóne sa pohybuje medzi **3-5 % ročne** – a to pred zdanením, pred správou, pred opravami.
- Za 206 000 € na Bali v Cemagi** dostanete plne zariadenú vilu s bazénom v lokalite, kde:
- Priemerná nočná sadzba za prémiovú vilu dosahuje **150-250 € za noc**
 - **Obsadenosť** pri dobre spravovanej vile je **60-75 % ročne**
 - **Čistý výnos** po nákladoch sa reálne pohybuje medzi 12-15 % ročne
- Sčítané a podčiarknuté:** vaša investícia sa vám môže vrátiť za 7-10 rokov – a potom je všetko zisk. Každý rok. Každý mesiac. Každý deň.
- A medzitým **hodnota samotnej nehnuteľnosti rastie.**

Investícia 206 000 €

Priemerná nočná sadzba (konzervatívne) 180-225 €

Obsadenosť (konzervatívne) 60 % (219 nocí/rok)

Hrubý ročný príjem 39 400-48 000 €

Náklady na správu, upratovanie, údržba (20-25 %) 11 800 €

Čistý ročný príjem 27 600- 35 760 €

Čistý výnos **13,4- 16,5 % ročne**

Návratnosť investície 7,5 roka

A to hovoríme o konzervatívnom scenári. Pri vyššej obsadenosti a pri raste hodnoty nehnuteľnosti sú čísla ešte lepšie.

Porovnajme to s tým, čo robí Váš priemerný investičný byt s vašimi peniazmi dnes.

KTO SA MI BUDE STARAŤ O SPRÁVU a HOSTÍ? Správcovská firma so slovenským vedením na Bali

- ✓ **Marketing a obsadenosť** – Vaša vila bude profesionálne nafotená, prezentovaná na všetkých relevantných platformách (Airbnb, Booking.com, VRBO a ďalších) a aktívne propagovaná s cieľom maximalizovať obsadenosť počas celého roka.
- ✓ **Komunikáciu s nájomníkmi** – Každý dopyt, každá rezervácia, každá špeciálna požiadavka – tím sa postará o všetku komunikáciu v mene vašej vily, 24 hodín denne, 7 dní v týždni.
- ✓ **Check-in a check-out** – Každý hosť bude privítaný ako v hotelovom servise. Profesionálny príjem, odovzdanie kľúčov, orientácia v lokalite – všetko v najvyššom štandarde, ktorý generuje päťhviezdičkové recenzie.
- ✓ **Upratovanie a údržbu** – Vaša vila bude vždy v perfektnom stave. Pravidelné upratovanie, výmena bielizne, údržba bazéna, starostlivosť o záhradu – všetko zahrnuté.
- ✓ **Technické opravy a pohotovostný servis** – Pokazila sa klimatizácia? Problém s bazénom? Nájomníci to neriešia – rieši to tím. Vy ste o tom len informovaní.
- ✓ **Finančné výkazníctvo** – Pravidelné prehľadné reporty o obsadenosti, príjmoch a nákladoch, ktoré máte vždy k dispozícii. Žiadne prekvapenia. Žiadne nejasnosti.
- ✓ **Lokálne právne a administratívne záležitosti** – Miestne dane, povolenia, predpisy – tím pozná lokálne prostredie do detailu a zabezpečuje, že vaša investícia je vždy v súlade s platnou legislatívou.
- ✓ **Špeciálne požiadavky hostí** – odvoz letisko, šofér, sprievodca, raňajky atď.

Jedným slovom: **“Vy investujete. Oni pracujú. Vy zarábate.”**

Predstavte si svoj život PRED a PO tomto životnom kroku:

Je také **obyčajné šedé pondelkové ráno**. Váš alarm však nezazvonil – pretože ste ho vyplí.

Dovolili ste si to. Dovolili ste si predĺžiť si víkend. Prebudíte sa pomaly. **Máte rád svoju prácu, ale už nie ste od nej závislí.** A možno práve pre to.

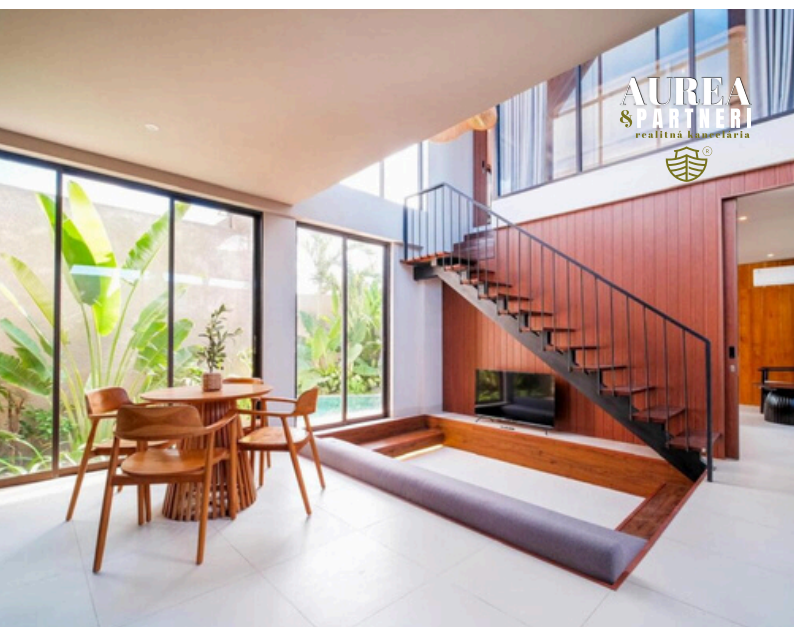
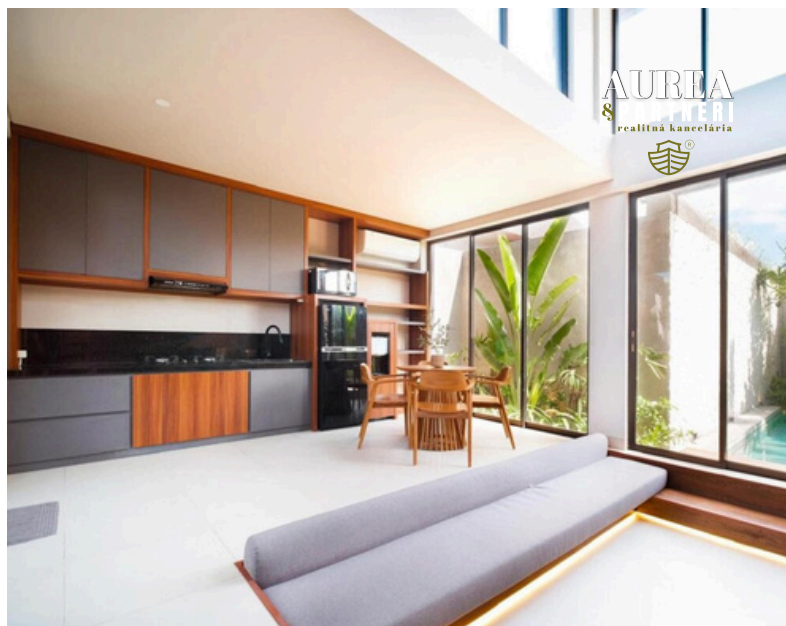
Zoberiete telefón – tentokrát nie preto, že musíte skontrolovať pracovné e-maily – ale preto, že vám **príšlo upozornenie zo správцovskej spoločnosti**, ktorá má na starosti Vašu nehnuteľnosť. Výpis z Airbnb.

Vaša vila má ďalšiu rezerváciu. Na tri týždne. **Za 180 € za noc.** Dáte si kávu. Usmejete sa.

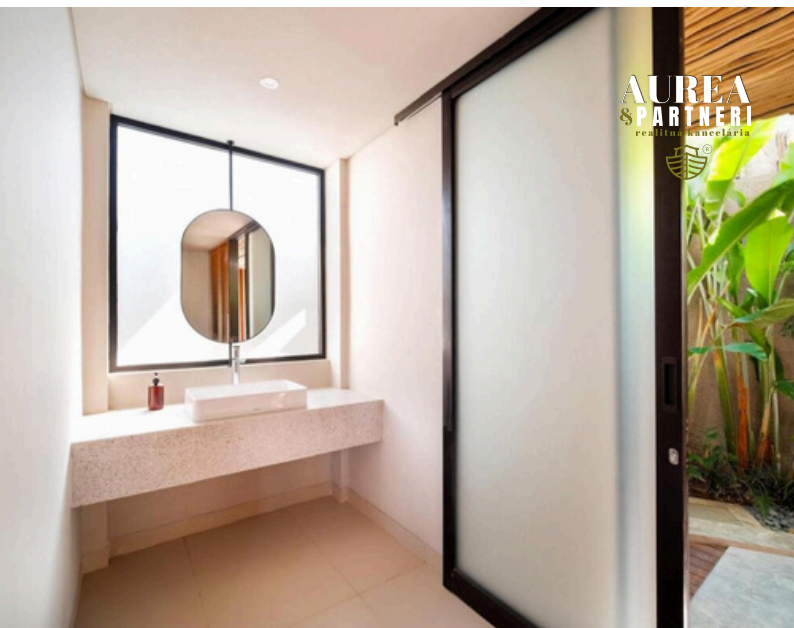
A niekde v Bratislave, Košiciach alebo Žiline (doplňte si) sa niekto iný naháňa do práce v daždi a premýšľa, ako zaplatí ďalší mesiac svojho slovenského nájmu...

Toto nie je rozprávka. Toto je realita ľudí, ktorí sa rozhodli investovať do Bali v správny čas – a tento čas je práve teraz.





@aureapartneri_RK



@aureapartneri_RK

Pre koho je táto investícia ideálna?

Táto vila je pre vás, ak ste človek, ktorý:

- 🎯 Pre investora, ktorý **chce výnos ďaleko presahujúci európsky trh** – bez kompromisov v kvalite a právnej bezpečnosti.
- 🎯 **Pre rodinu, ktorá chce mať "svoju" vilu na Bali** – miesto, kam sa opakovane vracajú a kde sa cítia doma – a pritom nehnuteľnosť pracuje aj vtedy, keď tam nie sú.
- 🎯 Pre človeka, ktorý **sníva o odchode do "predčasného dôchodku"** z pasívnych príjmov.
- 🎯 **Pre podnikateľa, ktorý chce diverzifikovať** svoje bohatstvo mimo európskych trhov a mien.
- 🎯 **Pre každého, kto si povedal "Chcem, aby moje peniaze pracovali pre mňa – nie ja pre ne"** – a hľadá konkrétnu, bezpečnú a výnosnú cestu, ako to dosiahnuť.

Nie je pre vás, ak:

- ❌ Hľadáte rýchle zbohatnutie cez víkend
- ❌ Nemáte dostatok kapitálu a chceli by ste investovať peniaze, ktoré vám chýbajú
- ❌ Nie ste ochotní dôverovať procesu a chceli by ste riešiť každý detail sami

Tu Je Vaš Ďalší Krok – relatívne Jednoduchý a Bez zbytočných záväzkov či rizík

Zdvihnite svoj telefón, napíšte alebo rovno zavolajte realitnému maklérovi projektov na Bali, ktorý:

- **Odpovie na všetky vaše otázky o projekte**, lokalite a právnej štruktúre
- **Odporučí najvhodnejšie VILY** na základe Vašich preferencií a požiadaviek
- **Dohodne stretnutie s obchodnými partnermi z Bali**
- **Prevedie vás spolu s obchodnými partnermi realitnej kancelárie** (advokátskou kanceláriou či finančným brokerom a obchodným partnerom priamo na Bali) **celým investičným procesom krok za krokom**
- **Poskytne vám detailnú finančnú analýzu výnosov** prispôsobenú vašej situácii
- **Vysvetlí daňové aspekty** a repatriáciu zisku pre slovenských / českých investorov
- **Zorganizuje virtuálnu alebo fyzickú prehliadku** lokality

Jeden obyčajný telefonát vás nestojí nič. Nezaväzuje vás k ničomu. Ale môže zmeniť všetko.



LOKALITA a VÝHODY

- **Pláž: približne 10 minút chôdze**
- **Letisko Denpasar: približne 25 km**
- **Medzinárodná škola: približne 20 km**
- **Nemocnica: približne 15 km**
- **V blízkosti: pláž, obchody**

Záverečná myšlienka od nás

- Finančná sloboda nie je náhoda.
- Nie je to výhra v lotérii.
- Nie je to niečo, čo sa stane "samo od seba."

Je to rozhodnutie. Konkrétne. Vedomé. Urobené v správny čas.

Možno ste čakali na správnu príležitosť. Možno ste doteraz nevedeli, kde hľadať. Možno ste sa báli urobiť prvý krok do niečoho neznámeho.

Rozumieme. Sme tu práve pre vás.

Táto vila nie je len kúpa nehnuteľnosti. Je to kúpa slobody. Vaša sloboda. Sloboda vstať ráno a vedieť, že vaše peniaze pracujú – kým vy žijete.

Rozhodnutie je však len a len vaše. Okno je otvorené práve odtiaľ.

✉ Kontaktujte nás ešte dnes a dohodnite si bezplatnú konzultáciu.

Ak ste precítili, že je to vaša príležitosť, s ktorou hlboko vo svojom vnútri rezonujete, – využite ju. My sme tu pre Vás!

“Strach z investovania v exotike je pochopiteľný.

Strach z investovania v exotike BEZ správneho partnera je oprávnený.

Ale strach z investovania v exotike s AUREA & PARTNERI realitným partnerom za chrbtom?”

Ten je zbytočný.”



“Vaša nehnuteľnosť. Naše poslanie.”

Diana Decsiová

+421 918 770 466

decsiova@aureapartneri.sk

Mgr. Diana Decsiová

www.aureapartneri.sk

@aureapartneri_RK

Lopta je teraz na Vašej strane.

**Zdvihnite telefón a splňte si SEN,
ktorý pred 10 rokmi mohol patriť
len tým vyvoleným.**

+421 918 770 466

decsiova@aureapartneri.sk

Mgr. Diana Decsiová
www.aureapartneri.sk

@aureapartneri_RK



PRÁVNE UPOZORNENIE

OCHRANA DUŠEVNÉHO VLASTNÍCTVA

Všetky **materiály, texty, informácie, grafické prvky, fotografie, logá, dizajnové riešenia, audiovizuálny obsah a akýkoľvek iný obsah** zverejnený na tejto webovej stránke sú chránené platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, Európskej únie a medzinárodnými dohovormi o ochrane duševného vlastníctva, **sú voľne šíriteľné, ale NESMÚ** byť použité na vlastné obohatenia.

VLASTNÍCKE PRÁVA

Všetok obsah je výhradným duševným vlastníctvom prevádzkovateľa tejto webovej stránky a/alebo jej oprávnených licenčných partnerov. **Toto zahŕňa, no neobmedzuje sa na:**

- **Textový obsah** – články, popisy, návody, recenzie a akékoľvek písomné materiály
- **Vizuálny obsah** – fotografie, ilustrácie, grafiky, logá a dizajnové prvky
- **Dáta a informácie** – databázy, štatistiky, analýzy a iné informačné zdroje
- **Dizajn a štruktúra** – celkový vizuálny vzhľad, rozloženie a štruktúra stránky
- **Know-how a metodiky** – postupy, stratégie a odborné znalosti obsiahnuté v obsahu

ZAKÁZANÉ KONANIE

Je prísne zakázané bez predchádzajúceho písomného súhlasu prevádzkovateľa:

1. **Kopírovať, reprodukovat alebo duplikovat akýkoľvek obsah, a to v celku alebo čiastočne**
2. **Šíriť, distribuovať alebo sprístupňovať materiály tretím stranám so zámerom vlastného obohatenia**
3. **Upravovať, modifikovať alebo vytvárať odvodené diela z chráneného obsahu**
4. **Komerčne využívať akékoľvek informácie, texty alebo materiály na účely vlastného obohatenia alebo obohatenia tretích strán**
5. **Prezentovať obsah ako vlastný alebo ho využívať na budovanie konkurenčnej činnosti**
6. **Extrahovať, ťažiť alebo automatizovane zbierať dáta a informácie z tejto stránky**

PRÁVNE DÔSLEDKY PORUŠENIA

Akékoľvek neoprávnené použitie, kopírovanie, šírenie alebo komerčné zneužitie chráneného obsahu, ako aj akékoľvek obohatenie sa prostredníctvom týchto materiálov, bude mať za následok **VÁŽNE PRÁVNE KONSEKVENCIE**